

Referat af Organisations bestyrelsesmøde den 24. april 2026 kl. 08:30

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Vibeke Fog (VF), Dorthe Karlsson (DK), Heidi Busk(HB), Andreas Christensen (AC, Suppleant).

Afbud: Mette Pedersen(MP)

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 349 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 Evaluering af ordinære afdelingsmøder 2026

I år har der ikke været mange forslag til afdelingsmøderne – det betragter Organisationsbestyrelsen som om, at vores beboer generelt er godt tilfredse med afdelinger i AB-Sprotoften.

Til alle møder, hvor afdelingen har haft en afdelingsbestyrelse, har der været serveret mad. Det har været positivt for fremmødet, samt folk snakker mere på kryds og tværs end ellers.

I afd. 1 var der en stor udskiftning i afdelingsbestyrelsen, hvilket var et chok for den siddende bestyrelse, og lidt som om der gik lidt panik i dem. Dog blev mødet afholdt på en god beboerdemokratisk måde og forløbet ganske udmærket, trods lidt negativ snak. I det hele taget et spændende møde med en fin beretning. Samtidig en tak til de afgående bestyrelses medlemmer.

I afd. 8 var der også en del udskiftning i bestyrelsen, men forventet. Også samtidig en tak til de afgående bestyrelsesmedlemmer her.

Generelt har det været nogle rigtigt gode møder igen i år.

Ad. 3 Moms – under cvr. Nr til AB-Sprotoften

Skattestyrelsen har godkendt den administrative enhed ved navn: AB-Sprotoften renovering. Vi har fået tildelt SE-NR: 46231007 under vores hoved cvr.nr 62047518.

Det nye SE-Nr er ikke tilgængeligt for offentligheden.

Grundet den større interesse fra skattestyrelsen på boligforeninger og deres daglige arbejde i lejemål, som i mange tilfælde er momspligtigt, har vi derfor fulgt anbefalingerne og ladet os momsregistrere for det arbejde vi udfører i lejemålene.

Det betyder at vi har opsat priser, for hvor meget vi skal betale i moms for et givent stykke arbejde i et lejemål.

Det betyder, at afdelingerne får en ekstra regning, hver gang vi udfører noget arbejde. Ekstra regningen svare til moms af 450 kr. pr time at ejd. funktionærernes arbejder i et lejemål hvor arbejdet er indbefattet af moms.

Der er moms på sådanne arbejder, grundet konkurrence klausuler – det er konkurrence forvriddende hvis vi udfører arbejder, som en håndværker udefra i princippet kunne udfører. Derfor skal der betales moms af det udførte arbejder.

I princippet er det organisationsbestyrelsens vurdering at stort set alle boligforeninger i DK, bør moms registrere sig. Medmindre man udfører arbejder i foreningen for under samlet 100.000 om året.

Ad. 4 30 årsplaner – kommende større arbejder

Større arbejder for 2026 er oplyst nedenfor.

Afd. 1 – Maling altaner i nr. 47 til 55

Afd. 1 – Nye badeværelser og køkkener i nr. 5-10

Afd. 1 – Udskift vandmålere i nr. 5-16, 17-24 og 47-62

Afd. 1 – Udskift varmemålere i nr. 5-16 og 35-46

Afd. 1 – Nye fuger i nr. 1A-4

Afd. 8 - Molokker

Ad. 5 Forslag repræsentantskabsmødet

Der er ikke indkommet nogen forslag fra de valgte repræsentanter.

Organisationsbestyrelsen har det vanlige forslag vedr. mandat til at kunne opkøbe jord/bygninger.

Ad. 6 Protokollat - gennemgang

Årets protokollat fra revisionen blev gennemgået. Der var enkelte spørgsmål vedr. protokollat som CHK besvarede. Ellers så var protokollatet udformet på en lidt anderledes måde end vi tidligere har prøvet.

Det aftaltes at CHK fremlægger protokollatet til repræsentantskabsmødet.

Ad. 7 Beretning for år 2025

Inden mødet havde OB fået udleveret årets beretning for 2025. Årets beretning blev gennemgået i hovedtræk. Mange af tingene har bestyrelsen drøftet i årets løb, og derfor var mange af punkterne genkendelige.

En af de nye punkterne der var taget med, var organisationsbestyrelsens udgifter – dette taget med for at vise gennemsigtighed og sparsommelighed overfor repræsentanterne.

Der var enkelte små rettelser til årsberetningen, men ellers så blev det godkendt. DS fremlægger som vanligt årsberetningen.

Ad. 8 Forslag gl. afd. 1 og 4 fra 2023

Det oprindelige forslag fra 2023 omkring indsætning af ovn/komfur og køleskab i Sprotoften nr. 5-16 og 35-46 blev drøftet. Som det er lige nu, får hver indflytter installeret nyt af ovenstående mod en permanent huslejestigning på 160 kr. samt en stigning på 295 kr. i 2 år.

Det har vist sig, at de 295 kr. er et problem, når vi prøver at leje vores lejemål ud. Rent psykologisk kommer vi i nogle tilfælde til at ramme et beløb lige over 6.000 eller lige over 7.000 i husleje, hvilket afskrækker nogen i at underskrive en lejekontrakt. Hvis de 295 bortfalder, så rammer vi under de førnævnte beløb, og derved rent psykologisk kan vi nemmere udleje vores boliger.

I og med at vi skal til at istandsætte 5-16, her bliver der ikke pålagt 295 kr., da de indgår i selve prisen på istandsættelsen. Lejemålene her får derfor kun en permanent lejestigning på 160 kr.

OB er indstillet på at fjerne de 295 kr. for at vi bedre kan leje vores lejemål ud. Dette er gældende fra 1. maj af og fremadrettet.

Ad. 9 LBF orienterer samt BL informere

Denne gang er det DK der står for punktet, følgende artikler udvalgt:

Der var en artikler fra LBF Orienterer:

- Fra LBF – ny branchestandard omkring arbejdet almenkompass har udført, herunder arbejdet med FN's verdensmål.
- Der er udgivet en ny juridisk vejledning omkring driften af kvartershuse.

Næste gang er det DK der tager punktet.

Ad. 10 Boligen

Denne gang er det VF der står for punktet, følgende artikler udvalgt:

- 18/3 – Sundhed er en vi-opgave. Fælles om bæredygtighed. Hvordan finder vi kvalificerede gode medarbejder til det almene.
- 25/3 – Boligdirektør tricket af uretfærdighed.
- 8/4 – Boligsociale vicevært hjulpet "Peter" ud af misbrug. Bestil festpakke til grundlovsdagen.
- 15/7 – Elever fra 7-9 klasse i praktik i boligforeninger. Almenkompass er landet.
- 23/4 – Knækket boligkrisen. Renovering af lejlighed med genbrugsmaterialer. Boligsocialt arbejde i kbh. som teater.

Næste gang er det HB der tager punktet.

Ad. 11 Sidste nyt information

- Afdelinger på tværs møde bliver 18 juni kl. 17
- Ny ejd. funktionær startet 1. april - Marco
- Sundhedsfarlig bolig i afd. 10 – påkrav sendt fra os, med deadline 1. august
- Nyt kvarterhus – Realdania har offentliggjort pulje
- Afkast for 1 kvartal for Obligationer og Aktier er på kr. -360.398
- Afkast for marts har været på kr. -684.523
- Tidligere OB-medlem er her ikke mere – æret være hans minde Knud R. Fick
- Ny sundhedssikring tegnet for det administrative personale – nu med Cancer-care med og samtidig er 500 kr. billigere end nuværende.
- Ny lokalaftale aftalt med ejd. funktionærene her i AB-Sprotoften.
- Regulering af råger gøres fra 1 maj til 15 juni her i AB-Sprotoften.
- Booking af lokaler i aktivitetshuset varetages af Anders og Susanne
- Modtaget opsigelse fra Dorthe – afskedskaffe den 30. april i Aktivitetshuset kl. 15
- Lønvurdering foretaget på alt administrativt personale.
- Daniel er i gang med inspektør-uddannelsen.

Ad. 12 Eventuelt

Vi foreslår Flemming som dirigent til repræsentantskabsmødet.

Charlotte 2. suppleant er med som gæst.


Alle skal præsentere sig til repræsentantskabs mødet.

Maden bliver en overraskelse til repræsentantskabsmødet.

Forsikringen dækker branden i Ådalen.

Mødet sluttede kl. 11:15

Godkendt 7. maj 2026



Dorte Sørensen (formand)



Heidi Busk



Dorthe Karlsson

Mette Pedersen



Vibeke Fog